
Technische Überprüfung der Gebäudesicherheit nach ÖNORM B1300

Was ist die ÖNORM B 1300 und warum muss eine solche Überprüfung vorgenommen werden?

Eigentümer von Wohngebäuden sind dafür verantwortlich, dass von ihrem Gebäude oder Grundstück keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und deren Eigentum ausgeht. Dazu gibt es zahlreiche gesetzliche Vorschriften, die eingehalten werden müssen.

Die Anforderungen an die technische Sicherheit von Gebäuden werden dabei stetig erhöht.

Ausgangspunkt ist grundsätzlich der Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung, also die Baubewilligung.

Es gibt keine Pflicht zur laufenden Anpassung an aktuelle technische Standards, da es als unzumutbar gilt, immer alle Neuerungen einhalten zu müssen.

Aber: „Modernisierungspflicht“ bei augenscheinlich wahrnehmbaren Mängeln, im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Personengefährdung!

Wie weit nachgerüstet werden muss, hängt auch stark vom Einzelfall ab. Für ein denkmalgeschütztes Gebäude gelten andere Voraussetzungen als für einen Neubau.

Eigentliches Ziel der ÖNORM B1300 ist es, den Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft und übrigen Verantwortlichen, etwa Verwalter, Vermieter, etc. in Form von standardisierten Verfahrensregeln die Erfüllung ihrer Pflichten zu erleichtern.

Die Erfüllung von ÖNORMEN ist zwar streng genommen nicht verpflichtend, sie werden aber in der Rechtsprechung gerne als Maßstab für die Erfüllung der Sorgfaltspflicht herangezogen. In der Praxis bedeutet das, dass obwohl es sich dabei nicht um Gesetze handelt, die dort angeführten Vorschriften im Grunde dennoch eingehalten werden müssen.

Umgekehrt bedeutet es, dass durch die Einhaltung der Standards der ÖNORM B1300 nachgewiesen werden kann, dass man die erforderliche Sorgfaltspflicht erfüllt hat. Dabei sollte auch die steigende „Klagsfreudigkeit“ der Konsumenten berücksichtigt werden.

Wie wird eine Überprüfung nach ÖNORM B1300 durchgeführt?

Die Überprüfung der Gebäudesicherheit nach der ÖNORM B1300 ist eine Sichtprüfung. Bei einer Begehung der Anlage durch den beauftragten Prüfer werden die augenscheinlichen Mängel nach einem genauen Schema erfasst und dokumentiert. Dabei wird auch auf die Dringlichkeit

hingewiesen mit der ein Mangel zu beheben ist, also etwa sofort (wenn zB eine Gefährdung von Personen gegeben ist) oder innerhalb von sechs Monaten, oder einem Jahr...

In der Folge sind die aufgeführten Mängel natürlich zu beheben.

Die Sichtprüfung sollte in regelmäßigen Abständen durch einen Fachmann durchgeführt werden. Die ÖNORM spricht hier von einem jährlichen Intervall. Langfristig gesehen dient eine solche Überprüfung und die damit verbundene Beseitigung etwaiger Mängel der Erhaltung des Hauses.

Geprüft werden lediglich die öffentlichen Teile der Liegenschaft, nicht die einzelnen Wohnungen!

Was wird geprüft?

Nach dem Prüfschema der ÖNORM B1300 werden folgende Bereiche überprüft:

1. Technische Objektsicherheit:

Hierzu gehört etwa zB die Überprüfung der Fassade, der Wände und Decken auf Risse, Schäden im Putz, usw., der Fenster und Türkonstruktionen, oder der Geländer und Absturzsicherungen.

2. Gefahrenvermeidung und Brandschutz

zB Überprüfung der Feuerwehrezufahrt, Zugänglichkeit der Feuerlöscher und Brandschutzanlagen, Lagerung leicht entflammbarer Stoffe in allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Blitzschutzanlagen, Fluchtwege und deren Freihaltung, etc.

3. Gesundheit und Umweltschutz

Überprüfung der Warmwasseraufbereitung (Legionellen), Schimmelbildung, Korrosionsschäden an Abflussleitungen, etc.

4. Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren.

Wer führt die Prüfungen durch?

Die Prüfungen werden nach Einholung mehrerer Angebote von der Firma

Gernot-Rainer Kahofer

EU zertifizierter Sachverständiger / Schadenregulierer

Schnittlaufgasse 18, A-6134 Vomp / Tirol

durchgeführt.